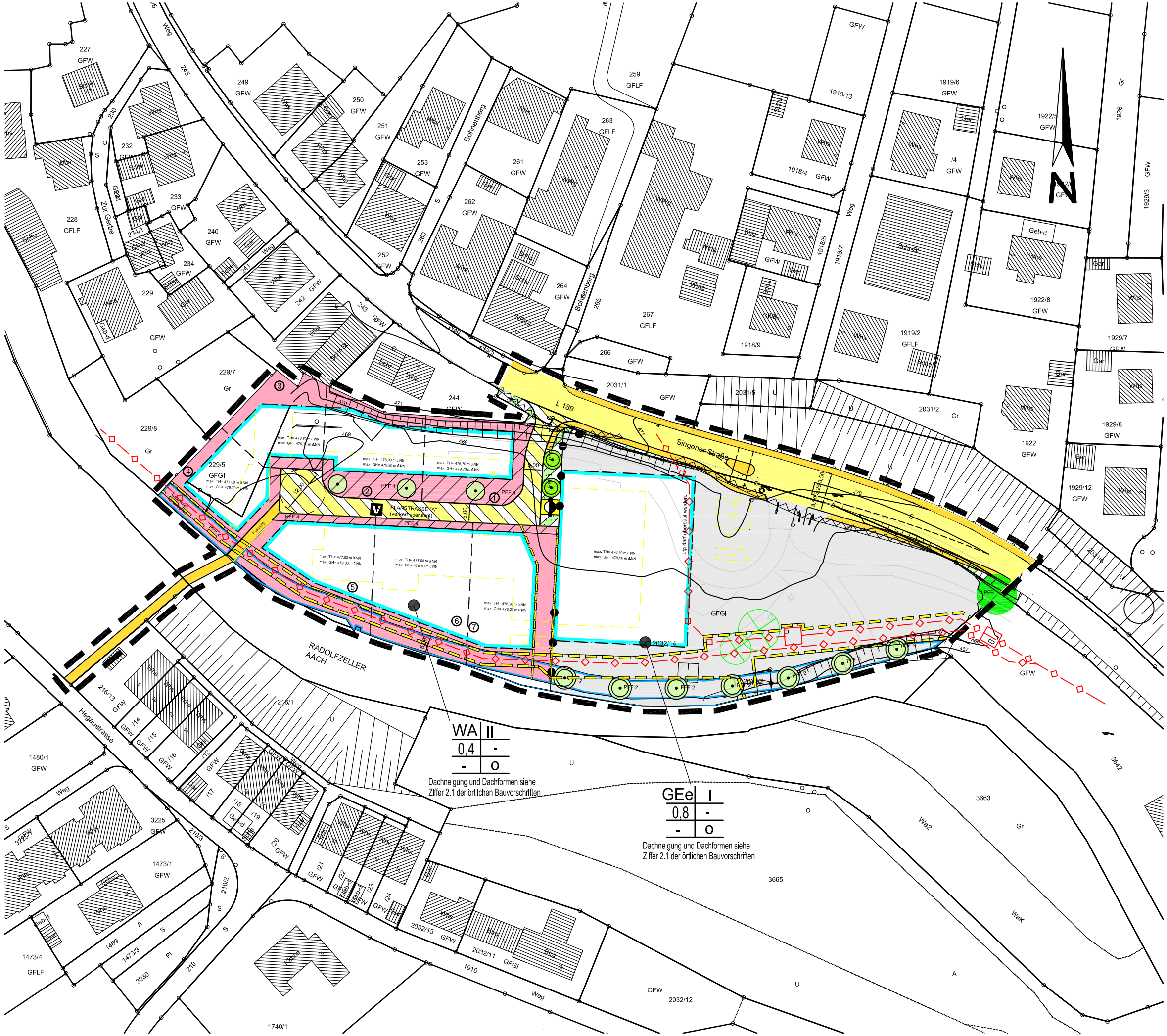


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEe — GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT gem. § 8 BauNVO
- WA — WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- max. H — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGESETZT

VERKEHRSFLÄCHEN

- FAHRBAHNFLÄCHE
- GEHWEG
- FAHRBAHNFLÄCHE - verkehrsberuhigt

GRÜNORDNUNG

- PFF 1 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 1 öffentlich Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen
- PFF 2 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 2 privat Einzelbäume - Hochstämme
- PFF 3 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 3 öffentlich Einzelbäume - Hochstämme
- PFB — PFLANZFESTSETZUNG 4 privat Vorgartenflächen
- GEWÄSSERSCHUTZ
- PFLANZBINDUNG PFB privat zu erhaltender Baum

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

- VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,60 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT AACH

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

- 417 — HÖHENSCHICHTLINIE
- BÄUME, DIE ENTFALLEN KÖNNEN
- P — PARKPLÄTZE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

GEMEINDE: AACH
GEMARKUNG: AACH
LANDKREIS: KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
"EMA-AREAL - 1. Änderung"

M. 1: 1.000

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

21.03.2016

STADT AACH
GEMARKUNG AACH
LANDKREIS KONSTANZ

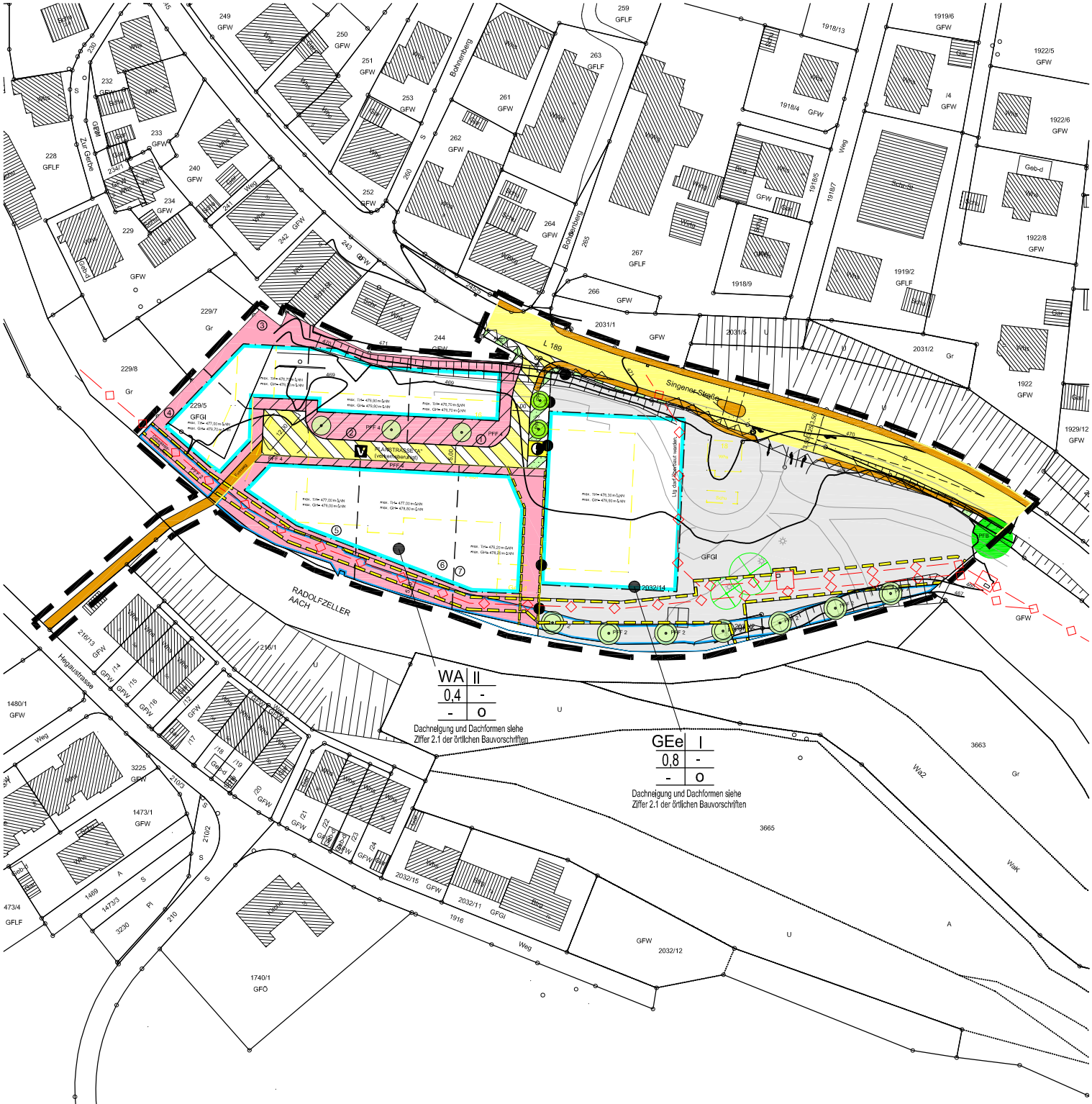
ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN
EMA - AREAL - 1. Änderung

▬ ▬ ▬ ▬ Geltungsbereich

N

M= 1 : 1.500
Datum 21.03.2016



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungs-plan

>>EMA - AREAL<<

1. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
6.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7.	**Planungskonzept**
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.4.5	Fußgängerverkehr
8.	**Ver- und Entsorgung**
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Gasversorgung
8.6	Abfall, Wertstoffe
10.	**Umweltbericht**
11.	**Artenschutz und Natura 2000**
11.1	Natura 2000: FFH-Gebiet „Westlicher Hegau“
11.2	Artenschutz
12.	**Bodenordnung**
13.	**Geologie**
13.1	Geotechnik/Altlasten
13.2	Archäologische Denkmalpflege
14.	**Örtliche Bauvorschriften**
14.1	Dachformen, Dachneigung
14.2	Einfriedung
14.3	Außenantennen und Versorgungen
15.	**Abwägung (Zusammenfassung)**
15.1	Öffentliche Belange
15.2	Private Belange
16.	**Städtebaulichen Daten**
16.1	Flächenbilanzierung
16.2	Grundflächenzahl
16.3	Geschossflächenzahl
16.4	Anzahl der Grundstücke
16.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „EMA-Areal“ wurde im Jahre 2014 als Satzung beschlossen. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und für 8 Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Der Lebensmittelmarkt ist bereits gebaut und in Betrieb. Das Wohngebiet wurde erschlossen. Die Wohnbaugrundstücke befinden sich in der Vermarktung. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat man sich dazu entschlossen, dass die geplante Straße nicht nahezu ebenerdig, sondern ca. 80 cm über dem bestehenden Gelände gebaut werden soll. Dies war vor allem wegen Grundwasser und Schwierigkeiten bei der Entwässerung notwendig.

Damit waren die seinerzeit festgesetzten maximalen Traufhöhen nicht mehr aktuell und müssen nun im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans angepasst werden. In diesem Zuge werden folgende Änderungen ebenfalls durchgeführt:

a) Anhebung der maximalen Traufhöhe auf den Grundstücken 4, 5, 6, 7 und 8 um ca. 90 cm über den bisherigen Wert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt hier unverändert.

b) Die Grundstücke 7 und 8 werden verschmolzen zu einem Grundstück; die Grundstücke werden geringfügig anders aufgeteilt.

c) Die Stichstraße „Planstraße B“ wird nicht mehr gebraucht und deshalb aus der Planung entnommen.

d) Die Baugrenze auf den Grundstücken 7 und 8 wird der neuen Situation angepasst.

Der Gemeinderat hat am 21.03.2016 in öffentlicher Sitzung einen entsprechenden Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gefasst.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der Änderung kann die Stadt Aach die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die Wohnbauflächen im EMA-Areal optimal und Flächen sparend genutzt werden können.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „EMA-Areal – 1. Änderung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

141, 216, 2032/14, 245/5, 3137, 229/5, 2032/2 und 245 (Singener Straße)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit der ursprünglichen Planung.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 21.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan >>EMA - Areal – 1. Änderung<< im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Als Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichermaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Aach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Engen, deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.
Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Teilbereich als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Damit sind die künftigen Nutzungen nach § 8 (2) BauGB nicht komplett aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Teil des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ entspricht dem FNP. Der zur Stadtmitte orientierte Teil des „Allgemeinen Wohngebiet“ steht im Gegensatz zum FNP.

Nach § 13 BauGB ist diese Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen. Dies wurde im Aufstellungsverfahren zum BBP „EMA-Areal“ ausgiebig thematisiert.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. Bebauungsplan
   >> EMA-Areal<<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Aach, direkt an der L 189 (Singener Straße) in Richtung Volkertshausen. Es wird durch folgende Strukturen begrenzt:

Nördlich:	L 189 „Singener Straße“
Südlich:	Radolfzeller Aach
Westlich:	bebaute Ortslage

Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 h Fläche, welche derzeit bereits baulich, als gewerbliche Fläche genutzt wird. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als eben dar; im Übergang zur L 189 ist im westlichen Teil des Gebiets ein Geländesprung von ca. 2,5 m vorhanden.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

141, 216, 2032/14, 245/5, 3137, 229/5, 2032/2 und 245 (Singener Straße)

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des BBP nicht angetastet. Diese bleibt unverändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen.

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) werden die maximalen Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhen werden auf den zwischen der Aach und der Straße liegenden Bauplätzen um ca. 90 cm angehoben, da durch die Anhebung der Straße ansonsten keine ordentliche DG-Nutzung möglich wäre.

Die Festsetzungen gewährleisten, in Verbindung mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, dass die Planung sich den Erfordernissen der Raumordnung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden unterordnet.

Gleichermaßen werden die Baugrenzen auf 2 Baugrundstücken angepasst und leicht vergrößert, um hier die Grundstücke besser nutzen zu können.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Hier wurde keine Änderung vorgenommen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird nur dahingehend geändert, dass die Planstraße B nicht mehr Bestandteil der Planung ist, da hier die beiden Baugrundstücke zu einem zusammengefasst werden konnten.

7.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das private Baugrundstück verlagert, dessen Flächenmaß hierfür ausreichend bemessen ist. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich. Dies entspricht der ursprünglichen Planung.

7.4.3 Fußgängerverkehr

Das Fußgängerrecht bleibt in der Planung unberührt.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Singener Straße halten ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet „EMA – Areal“ wird im Trennsystem entwässert. Dabei ist vorgesehen, dass das häusliche Schmutzwasser an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden soll. Ein Sammler läuft bereits durch das Plangebiet durch. An diesen kann angeschlossen werden.
Das Regenwasser aus Dachflächen und den Hofflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird direkt an die Radolfzeller Aach abgegeben. Diese Wasser sind unverschmutzt und bedürfen deshalb keiner Reinigung.
Die Dachwässer des Mischgebiets werden ebenfalls in die Radolfzeller Aach geleitet. Das Regenwasser aus den Parkplatzflächen muss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Die Zufahrtswege in asphaltierter Form. Hier kann es zu Verschmutzungen kommen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung werden enge Abstimmungen mit dem Landratsamt Konstanz erfolgen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Aach durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Gasversorgung

Über eine Gasversorgung des Gebiets wird mit dem zuständigen Gasversorger im weiteren Verfahren verhandelt.

8.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Konstanz, durch ein privates Unternehmen.
Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Konstanz sichergestellt.

9. UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, bzw. ergeben sich zur ursprünglichen Planung keine neuen Erkenntnisse.

10. ARTENSCHUTZ UND NATURA 2000

10.1 Natura 2000 : FFH – Gebiet „Westlicher Hegau“

Das Plangebiet schneidet geringfügig in das FFH-Gebiet „Westlicher Hegau (8218-341)“ ein. Dies erfordert eine Natura-2000-Vorprüfung. Diese Vorprüfung wurde im ursprünglichen Verfahren geführt. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Zusammenfassend kann dort als Ergebnis festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tier- oder Pflanzenarten oder deren Lebensräume durch die Planung betroffen sind.

10.2 Artenschutz

Für das Plangebiet im Jahre 2014 wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ erstellt. Dieses Gutachtem des Büro Gfrörer vom 05.06.2014 ist weiterhin gültig.
Mit dem Büro Wolfgang Fiedler wurde dabei speziell auch das Vorkommen von Fledermäusen untersucht, da die teilweise leer stehenden Gebäude eventuelle Habitate darstellen könnten. Hier wurden allerdings keine Fledermausvorkommen festgestellt.

Weitere Arten wurden untersucht; es wurden keine Verbotstatbestände ermittelt.
.

11. BODENORDNUNG

Die Flächen werden durch den Investor erworben und eigenverantwortlich erschlossen und veräußert.

12. GEOLOGIE

12.1 Geotechnik / Altlasten

Für die einzelnen Bauvorhaben werden weiterhin jeweils ingenieurgeologische Einzelberatung empfohlen.

12.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind aufgrund seiner Schutzwürdigkeit keine Einfriedungen zulässig.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Aach hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>EMA-Areal – 1. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohn- und Gewerbebauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange der Natura 2000
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Regionalplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Belange des Hochwasserschutzes
- die Belange des Schutzes der Struktur der vorhanden Ortseingangssituation
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATE

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohngebiet - WA	5.030 m²	0,50 ha	38,5 %
Gewerbe - GEe	5.600 m²	0,56 ha	43,1 %
Straßen – Wege	2.140 m²	0,22 ha	16,9 %
Grünfläche	200 m²	0,02 ha	1,5 %
Gesamtfläche	**12.970 m²**	**1,30 ha**	**100 %**

15.2 Grundflächenzahl

Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,8
Allgemeines Wohngebiet	0,4

15.3 Anzahl der Grundstücke

Eingeschränktes Gewerbegebiet	1
Allgemeines Wohngebiet	8

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird der Investor seine Vorhaben umsetzen.

Aufgestellt:

Aach, den 21.03.2016

.....
Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Aach, den .....
Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>> EMA - AREAL<<

1. Änderung

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

2. Örtliche Bauvorschriften
2.1 Dachformen, Dachneigung
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3 Werbeanlagen
2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5 Einfriedungen
2.6 Anzahl von Stellplätzen
2.7 Regenwasserableitung
2.8 Zulässigkeit von Geländeveränderungen

3. Hinweise
3.1 Kanalhausanschlüsse
3.2 Dränungen
3.3 Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGE

1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

- Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichend Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

2.3 Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromleitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.

- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gilt:

- **Entlang den Erschließungsstraßen**
  sind Einfriedungen bis 0,8 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.

- **Zwischen Nachbargrundstücken**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig.

- **Entlang dem Übergang zum Gewässer**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind keine Einfriedungen zulässig.

Für den Bereich „Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)“ gilt:

- **Entlang den Erschließungsstraßen**
  sind Einfriedungen bis 0,8 m Höhe zulässig. Entlang der „Singener Straße (L189) sind Einzäunungen mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

- **Zwischen Nachbargrundstücken**
  sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zur Sicherung der Freiflächen zulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten.

- **Entlang dem Übergang zum Gewässer**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind keine Einfriedungen zulässig.

2.6 Anzahl von Stellplätzen

(§74 (2) Nr. 2 LBO)

Allgemein gilt:

- Je Wohneinheit sind zwei Garagenplätze oder sonstige Stellplätze anzulegen.

- Das Mindestmaß für Stellplätze ist mit 2,5 m x 5,0 m festgesetzt. Garagenzufahrten mit einer Mindesttiefe von 5,0 m und einer Mindestbreite von 2,5 m sind als Stellplatz anrechenbar.

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gilt:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

Für den Bereich „Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)“ gilt:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

- Zufahrten und Zufahrtswege sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

2.7 Regenwasserableitung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus Dächern, Zisternen und dem Grundstück selbst ist über einen Regenwasserkanal dem Gewässer zuzuleiten. Dränungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

2.8 Zulässigkeit von Geländeveränderungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Gebäude sind auf die Geländeverhältnisse so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb von Baugruben von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig gegeneinander anzugleichen

3. H I N W E I S E

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an der öffentlichen Kanalisation ist nicht zulässig.

3.3 Geotechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb.uni-freiburg.de), entnommen werden können. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im tieferen Untergrund sind nicht auszuschließen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung und dgl.) wird vom Regierungspräsidium Freiburg objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen..

Aufgestellt:

Aach, den 21.03.2016

.....
Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Aach, den .....
Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

B E B A U U N G S P L A N

>> EMA - AREAL <<

1. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.1.2	Gewerbegebiet - eingeschränkt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Leitungsrechte
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF1 – öffentlich
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF2 – privat
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF3 – öffentlich
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF4 – privat
2.11.5	Generelle Pflanzbindung PFB – privat
2.12	Gewässerrandschutzstreifen
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
4.1	Altlasten
4.2	Wasserschutzgebiet
4.3	Hochwasserschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I. S. 1722)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I. S. 1548)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBI. I. S. 502), geändert durch das Gesetz vom 31.08.2015 (BGBI. I. S. 1474)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom09.12.2014 (GBI. I. S. 686)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBI. I. S.2490)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBI. I. S. 1474)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBI. I. S.1474)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2 Gewerbegebiet - eingeschränkt (GEe) - § 9 BauNVO

Allgemein gilt:

Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Betrieb mindestens nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr.6 TA Lärm vom 26.08.1998 im angrenzenden Wohn- und Mischgebiet führen. Im Einzelfall kann vom Satzungsgeber sowie der Genehmigungsbehörde ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte verlangt werden.

(Hinweis zu den Immissionsrichtwerten:
Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen
a) im Mischgebiet / Dorfgebiet : tags 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)
b) im allgem. Wohngebiet : tags 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)
Hierzu sind die Mittelungsregelungen sowie die Regelung über einzelne kurz zeitige Geräuschspitzen und seltene Ereignisse zu beachten

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger (zur gewerblichen Zucht)
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
(§74 (1) Nr.1 LBO)

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Bei Pult- und Tonnendächern ist die Traufhöhe mit der niedereren Traufhöhe einzuhalten.

Bei zurückgesetzten Dachgeschossen ist die Traufhöhe definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand (des darunterliegenden Geschosses) mit der Oberkante Dachhaut der gedachten Verlängerung des Daches (bis zum Schnittpunkt Außenwand es darunterliegenden Geschosses).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Einlegung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt Aach, der EW-Aach GmbH sowie der örtlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe.
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung (z.B. Bepflanzung) nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Stadt Aach, der EW-Aach GmbH oder der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe zulässig.

2.8 Herstellen der Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.
Straßenbegrenzungssteine, sowie Lichtmastfundamente sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.9 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Beleuchtung
Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) ausgestattet werden.

2.10.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.10.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Fachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.11 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.

2.11.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Bäume sind als hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der konkrete Standort kann der örtlichen Gegebenheit angepasst werden.

2.11.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Bäume sind als hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der konkrete Standort kann der örtlichen Gegebenheit angepasst werden.

2.11.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 >>privat<<
Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind max. zwei Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Lage der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten sind bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m in den Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlage in den Vorgartenflächen zulässig.

2.11.5 Generelle Pflanzbindung PFB >>privat<<
Erhalt bestehender Bäume

Die im Plan mit PFB bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

2.12 Gewässerrandschutzstreifen
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im gesamten Bereich des Gewässerrandschutzstreifens sind Bebauungen aller Art nicht zulässig. Gleichermaßen sind Geländeveränderungen ausgeschlossen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (am Schlossgraben 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischerstig 9, 78343 Gaienhofen, Tel: 07735/937770) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Singener Str. 18“, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Durch die langjährige altlastenrelevante Vornutzung ist ein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund nicht auszuschließen. Hierzu wurde ein Erkundungsgutachten vom 13.06.2014 durch die Fa. Kom-pakt GmbH, Karlsruhe erstellt. Dabei wurden keine Gefährdungen festgestellt.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Hintenaus, Leimgrube und bei der Mühle der Stadtwerke Singen. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen

4.3 Hochwasserschutz

In Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebiets kann es im Falle von Extremhochwässern (HQ extrem) zu Überflutungen kommen. Diese Flächen liegen außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster). Dennoch wird eine den Hochwasserereignissen angepasste Bauweise empfohlen.

Aufgestellt:

Aach, den 21.03.2016 .....

Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Aach, den …….. .....

Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

SATZUNGEN

der Stadt Aach
über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften

>>EMA - Areal<<

1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 06.06.2016 auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl S. 582, ber. S.698) den gemäß § 10 (1) i.V. § 13 Baugesetzbuch vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) aufgestellten Bebauungsplan **>>EMA – Areal – 1. Änderung<<** und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet **>>EMA – Areal – 1. Änderung<<** jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1: 500 gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil M 1: 500 vom 21.03.2016
- den Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 21.03.2016

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

- die Begründung vom 21.03.2016

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften vom 21.03.2016

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets **>>EMA – Areal – 1. Änderung<<** treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 06.06.2016 in Kraft.

Ausgefertigt

Aach, den .....

Severin Graf
Bürgermeister